



ДЕПУТАТ
СОБРАНИЯ ДЕПУТАТОВ СНЕЖИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

456770, г. Снежинск Челябинской области, ул. Свердлова, 24, а/я 476. Код 351-46, тел./факс 9-24-74

от 20.03.2023 года № 86

Председателю СГСД
Ремезову А.Г.
Главе МО г.Снежинск
Пульникову А.С.

Уважаемый Алексей Геннадьевич! Уважаемый Андрей Сергеевич!

В настоящее время уполномоченные органы (органы местного самоуправления) по управлению земельными территориями муниципальных образований, сталкиваются с проблемой по постановке на кадастровый учет территорий, в которых выделены «подзоны».

Позволю себе, для точного описания ситуации, воспользоваться комментариями специалистов (далее привожу статью «Подзоны как объект кадастрового учета» от 03.05.2021г, ООО «Группа Компаний «Агентство социально-экономического развития», г.Москва, info@asergroup.ru). Текст статьи приведен ниже (*наклонный шрифт*).

Остается разобраться о каких подзонах идет речь в законодательстве о государственном кадастровом учете и регистрации. Дело в том, что Земельный и Градостроительный кодексы РФ понятие «подзона» используют в разных правовых значениях.

Часть 3 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ упоминает, что в пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства. То есть, речь в градостроительном праве идет о возможности в Правилах землепользования и застройки в границах одной территориальной зоны установить несколько подзон с разными требованиями к площади земельных участков в таких подзонах и к параметрам строительства зданий при сохранении одного вида разрешенного использования в границах территориальной зоны.

Земельный кодекс РФ при всем многообразии ситуаций, которые он регулирует, упоминает подзоны только в контексте зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ), в границах которых могут выделяться две и более территории (подзоны), в которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков.

Подзоны в границах территориальных зон, предусмотренные градостроительным правом, не упоминаются в законодательстве о государственной регистрации и кадастре, и, соответственно, остается открытым вопрос постановки их на государственный кадастровый учет. Получается, что от уполномоченных органов местного самоуправления законодательство о кадастре и регистрации требует внесения сведений о границах всех территориальных зон, предусмотренных в Правилах землепользования и застройки в ЕГРН при этом никак не оговаривая вопрос кадастрового учета входящих в территориальные зоны подзон.

Вопрос кадастрового учета подзон, образуемых в границах зон с особыми условиями использования территории урегулирован гораздо лучше. В соответствии с пунктом 73

Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015г №943, появившимся в приказе с февраля 2029 года, при внесении в реестр границ сведений о зоне с особыми условиями территории, в состав которой установлены подзона или подзоны, сведениям о каждой подзоне присваивается учетный номер, представляющий собой реестровый номер зоны с особыми условиями использования территории и через знак слеш (/) порядковый номер подзоны в границах зоны с особыми условиями использования территории. В случае прекращения существования определенной подзоны в границах зоны с особыми условиями использования территории повторное использование порядкового номера не допускается.

Упоминается факт размещения объекта капитального строительства в подзоне также и в Приказе Росреестра от 04.09.2020г №П/0329, в пункте 200 которого регулируется вопрос ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию с образованием ЗОУИТ или ее подзоны.


Отдельного внимания заслуживает и письмо Росеестра от 27 декабря 2019 г. №18/1-12815-ВС/19 по вопросу внесения в ЕГРН сведений о границах выделенных подзон приаэродромной территории. В письме указывается, что подзоны необходимо вносить в ЕГРН как самостоятельные объекты реестра границ ЕГРН с присвоением им реестровых номеров в федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН и учетных номеров в унаследованной информационной системе кадастра недвижимости до момента доработки ФГИС ЕГРН, касающейся внесения в ЕГРН сведений о подзонах, и до утверждения соответствующей XML – документов, содержащих описание местоположения границ подзон.

Понятно, что подзоны, предусмотренные градостроительным правом остались забытыми в законодательстве о кадастре и регистрации, что заставляет говорить о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства.

В соответствии с решением Собрании депутатов Снежинского городского округа от 16.03.2023 года, предлагаю:

Администрации ЗАТО города Снежинска подготовить запрос в Министерство строительства Челябинской области и органы Росреестра о выдаче рекомендаций, как действовать в создавшейся ситуации органам местного самоуправления: ждать устранения данной не стыковки на государственном уровне или исключить подзоны из карт градостроительного зонирования округов и Правил их землепользования и застройки

Депутат по 18 округу



С.Г.Туртцев

20.03.2023 Огу

ПОЛУЧЕНО

20.03.2023 Огу